

STAFF MEMO

Hvor mye ren kjernekapital må bankene sette av ved utlån til næringseiendom?

NR. 10 | 2019

HENRIK ANDERSEN



NORGES BANK

Staff Memo inneholder utredninger og dokumentasjon skrevet av Norges Banks ansatte og andre forfattere tilknyttet Norges Bank. Synspunkter og konklusjoner i arbeidene er ikke nødvendigvis representative for Norges Bank

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 10 | 2019

© 2019 Norges Bank

Det kan siteres fra eller henvises til dette arbeid, gitt at forfatter og Norges Bank oppgis som kilde.

HVOR MYE REN
KJERNEKAPITAL MÅ
BANKENE SETTE AV VED
UTLÅN TIL
NÆRINGSEIENDOM?

ISSN 1504-2596 (online)

ISBN 978-82-8379-119-8 (online)

Hvor mye ren kjernekapital må bankene sette av ved utlån til næringseiendom?

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 10 | 2019

HVOR MYE REN
KJERNEKAPITAL MÅ
BANKENE SETTE AV VED
UTLÅN TIL
NÆRINGSEIENDOM?

Henrik Andersen¹

Finansdepartementet har foreslått et midlertidig minstekrav for hvor mye ren kjernekapital de største bankene må sette av bak norske næringseiendoms lån. Næringseiendom er den næringen som har påført bankene størst tap i kriser. Siden tap på næringseiendoms lån er lave i normale tider, bør kapitalkrav for slike lån bygge på tapserfaringer fra kriser. Mine beregninger tyder på at kapitalen som kreves med det foreslåtte minstekravet er stor nok til å dekke tapene² som bankene hadde på næringseiendoms lån under tilbakeslaget i 2002-03, men mindre enn tapene på slike lån under den norske bankkrisen i 1988-93. Det gjelder også dersom jeg antar at inntjeningen på næringseiendoms lån dekker en del av tapene. På den annen side bør ikke minstekrav settes så høyt at det svekker bankenes insentiver til å yte lån med lav risiko. Det vil særlig ha betydning for utlånssegment med stor variasjon i kredittrisiko, slik som markedet for lån til næringseiendomsforetak. Samlet sett kan dette indikere at det foreslåtte minstekravet for næringseiendoms lån er på et rimelig nivå.

Banker, kapitalkrav, utlånstap, næringseiendom, kredittrisiko.

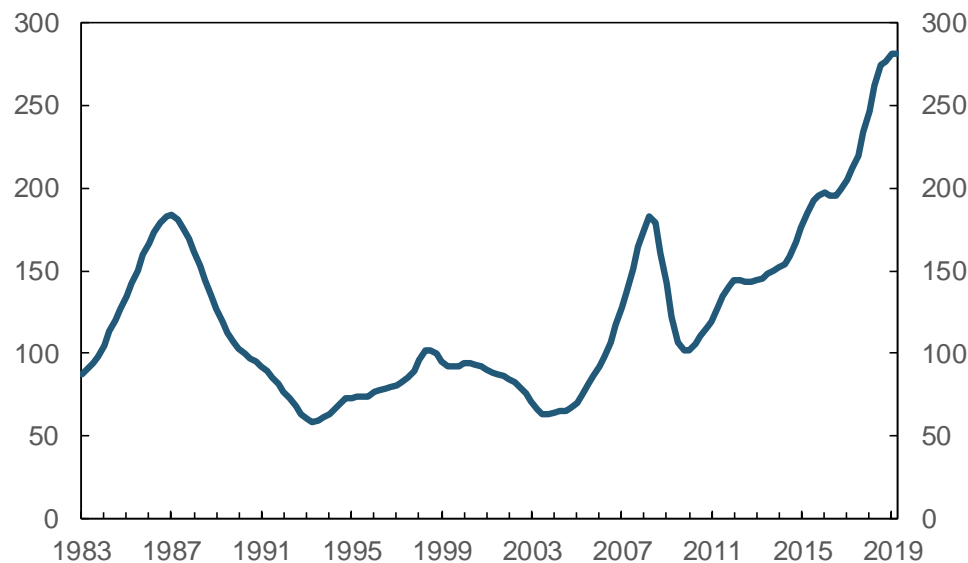
Innledning

Formålet med dette memoet er å analysere hvor mye kapital bankene må sette av når de yter lån til næringseiendom og hvor store tap bankene tåler på slike lån. Høye næringseiendomspriser er en av de viktigste sårbarhetene i det norske finansielle systemet, se figur 1. Næringseiendom er den næringen som har påført bankene størst tap i kriser, og i dag står næringseiendoms lån for nesten halvparten av bankenes utlån til de norske foretakene. Det er derfor viktig at bankene allokterer tilstrekkelig med kapital bak næringseiendoms lånene.

¹ Synspunktene og konklusjonene i denne publikasjonen er forfatterens egne og deles ikke nødvendigvis av Norges Bank. De må derfor ikke rapporteres som Norges Banks synspunkter. Jeg takker Martin Andersen (DNB), Roar Hoff (DNB), Marius Hagen, Torbjørn Hægeland, Dag Henning Jacobsen (Finans Norge), Joar Johnsen (Finans Norge), Kjell Bjørn Nordal, Sverre Krog (DNB), Haakon Solheim, Lars-Tore Turtveit, Sindre Weme og Hanna Winje for kommentarer og innspill.

² Daværende tapsandeler multiplisert med utlånsvolumet ved utgangen av 2018.

Figur 1 Realpriser på næringsseiendom.¹ Indeks. 1998 = 100. 1. kv. 1983 – 2. kv. 2019



1) Beregnede reelle salgspriser per kvadratmeter på de mest attraktive kontorlokalene i Oslo. Deflatert med BNP-deflatoren for Fastlands-Norge. Gjennomsnittlig salgspris siste fire kvartaler.

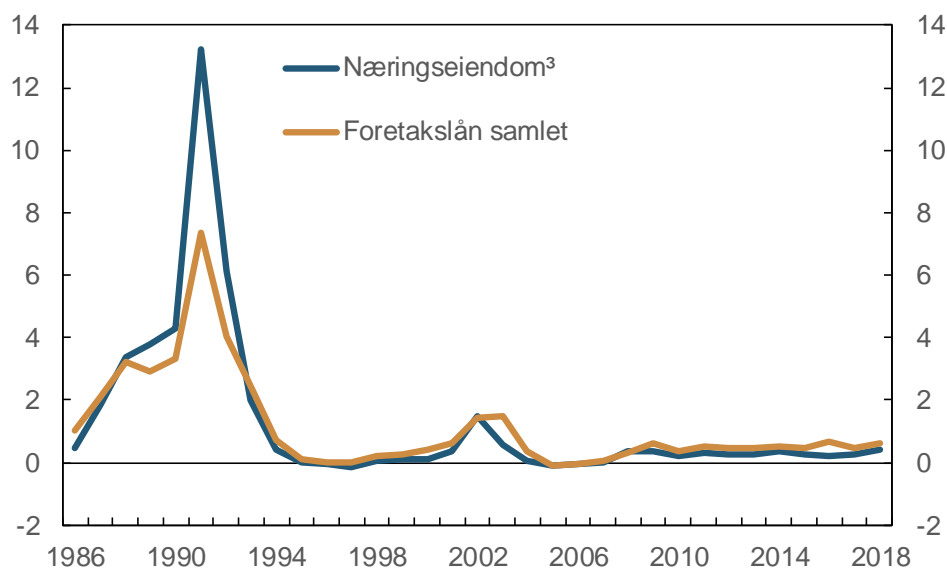
Kilder: CBRE, Dagens Næringsliv, OPAK, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Næringsseiendom domineres av foretak som leier ut eiendom til kontor, handel, hotell og logistikk. Det er betydelige forskjeller mellom disse segmentene, og kredittrisikoen vil derfor også variere.

Gjeldsbetjeningsevnen til næringsseiendomsforetak avhenger i hovedsak av leiemarkedet, som igjen bestemmes av tilbud og etterspørsel etter næringsseiendom.

Etterspørselen etter næringsseiendom avhenger av utviklingen i andre sektorer og næringer. Historisk har inntjeningen i næringsseiendom vært konjunktursensitiv, og tapene på næringsseiendoms lån har vært høye i perioder med høye tap i andre næringer, se figur 2.

Figur 2 Bankenes¹ tap² på foretakslån. Som andel av brutto utlån. Prosent. 1986 – 2018

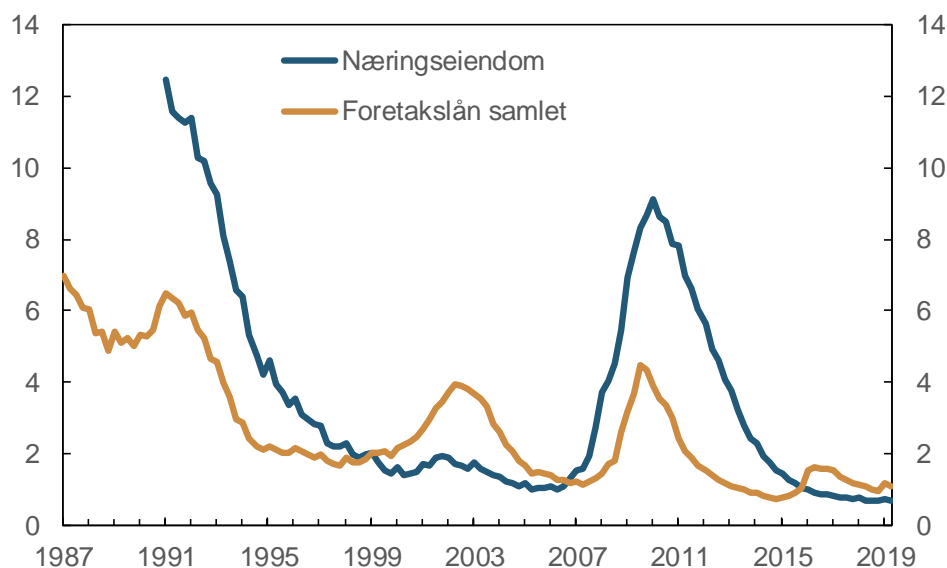


- 1) Alle banker i Norge fra og med 1996. Før 1996 er tapsandelene beregnet med data for alle forretningsbankene og de største sparebankene.
- 2) Bokførte tap eksklusive endringer i gruppevisse nedskrivninger/uspesifiserte tapsavsetninger.
- 3) Eiendomsdrift og forretningsmessig tjenesteyting.

Kilde: Norges Bank

Tap på lån til næringseiendom har vært lave i normale tider, men høye i krisetider både i Norge og andre land, se figur 2 og 3. Næringseiendom var den næringen som påførte de norske bankene størst tap under bankkrisen, men etter bankkrisen er næringseiendom blant næringene med lavest tap som andel av utlån (tapsandel). Siden store tilbakeslag inntreffer sjelden, er det fare for at banker undervurderer risikoen. Det taler for å tillegge tapserfaringer fra kriser betydelig vekt i vurderinger av kapitalkrav for næringseiendoms lån. Finanstilsynet krever at bankenes kapitalkrav bygger på erfaringer fra bankkrisen i 1988-93 og at bankene tar høyde for usikkerhet i datagrunnlaget.

Figur 3 Mislighold på foretaksslån i USA. Som andel av brutto utlån. Prosent. 1. kv. 1987 – 2. kv. 2019



Kilde: FRED Database, Federal Reserve Bank of St. Louis

I dette memoet sammenlikner jeg tap på næringseiendoms lån under tilbakeslag og kriser med kapitalen bankene setter av ved utlån til næringseiendom og antatt inntjening på slike lån. Del 2 presenterer bankenes kapitalkrav og de deler av kapitaldekningsreglene som er relevante for analysen. Del 3 gir en oversikt over datasettet. Del 4 beregner hvor mye kapital bankene må sette av for lån til næringseiendom, mens del 5 sammenlikner denne kapitalen med utlånstap på slike lån under tilbakeslaget i 2002-03 og bankkrisen. Del 6 diskuterer utfordringer ved beregningene, og del 7 konkluderer.

2. Bankenes kapitalkrav

Bankenes kapitaldekning beregnes som kapital i prosent av et beregningsgrunnlag:

$$\text{Kapitaldekning} = \frac{\text{Kapital}}{\text{Beregningsgrunnlag}}$$

Telleren i kapitaldekningsbrøken, det vil si kapitalen, kan beregnes med ulike kapitalkvaliteter. Bankene skal oppfylle krav til både ren kjernekapital, kjernekapital og ansvarlig kapital.³ Dette memoet vurderer krav til ren kjernekapital, som er den kapitalen som skrives ned først når bankene går med underskudd.

³ Ren kjernekapital er bankens egenkapital fratrukket blant annet immaterielle eiendeler som goodwill og utsatt skattefordel. Kjernekapitalen består av ren kjernekapital og annen godkjent kjernekapital. Den ansvarlige kapitalen består av kjernekapital og tilleggskapital.

Bankene beregner nevneren i kapitaldekningsbrøken, det vil si beregningsgrunnlaget, ved å vekte eiendelene sine (eksponeringene) med tilhørende risikovekter. Jo høyere risiko det er for tap på en eiendel, desto høyere skal risikovekten være. Risikovektene skal reflektere risikoen for uventede tap. Forventede tap skal reflekteres i utlånsmarginen og dekkes gjennom bankenes løpende inntjening.

De største bankene benytter egne risikomodeller til å beregne risikovekter (IRB-metoden), mens de mindre bankene benytter mer generelle og sjablongmessige risikovekter som er fastsatt av myndighetene (standardmetoden). IRB-metoden legger til grunn at det ikke er perfekt korrelasjon mellom tap på hvert utlån, det vil si at sannsynligheten for tap ikke øker på alle utlån samtidig og at høye tap innen et segment kan dekkes helt eller delvis av kapital bak utlån til andre segment.⁴ Denne forutsetningen gir lavere risikovekter.

Reglene for risikovekting danner grunnlaget for bankenes kapitalkrav under pilar 1. Pilar 1-kravet omfatter i tillegg kapitalkrav for operasjonell risiko og markedsrisiko.

Risiko som ikke dekkes under pilar 1 skal dekkes av pilar 2-krav fra Finanstilsynet. Pilar 2-kravet består av et formelt krav og et mykt krav. Finanstilsynet fastsetter det formelle kravet som enkeltvedtak. I tillegg legger Finanstilsynet til grunn at bankene tilpasser sin kapitaldekning, slik at de har en god margin i form av ren kjernekapital over det samlede kravet. Det er dette som er det myke pilar 2-kravet.

Bankenes samlede krav til ren kjernekapitaldekning, det vil si krav under pilar 1 og pilar 2, varierer mellom bankene. Det skyldes to forhold. For det første er det bare DNB som må oppfylle bufferkrav for systemviktige banker på 2 prosent under pilar 1. For det andre varierer pilar 2-kravene mellom bankene.

Bankenes samlede krav til kapitaldekning, risikovekting av eiendelene samt kapitalkrav for operasjonell risiko og markedsrisiko angir hvor mye kapital bankene må holde. I tillegg øker overgangsregelen fra de gamle Basel I-reglene (Basel I-gulvet) kapitalkravet for de fleste norske IRB-bankene.⁵ Basel I-gulvet blir trolig fjernet fra de norske kapitaldekningsreglene mot slutten av 2019.

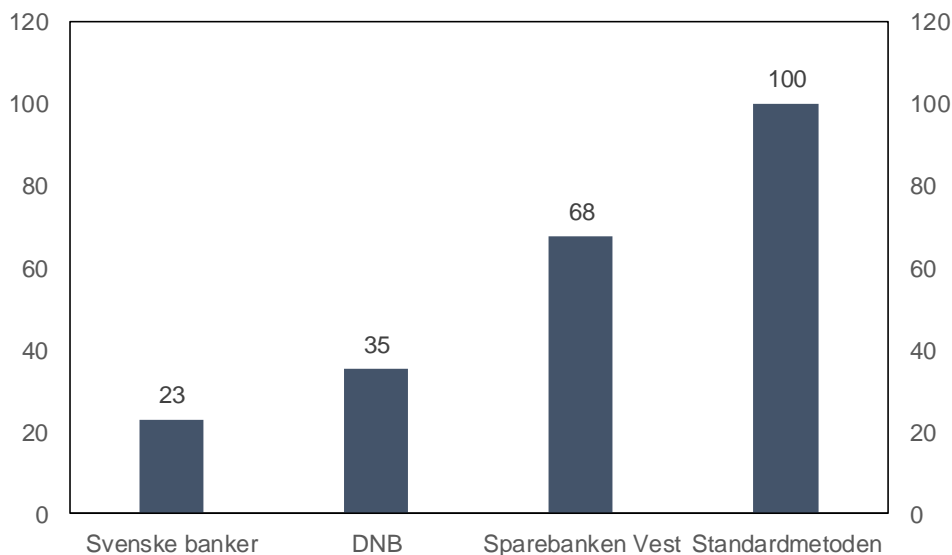
Det er stor variasjon i risikovektingen av næringseiendoms lån, se figur 4. I den ene enden finner vi standardmetodebankene som benytter en risikovekt på 100 prosent. I den andre enden finner vi de store svenske bankene som i gjennomsnitt benytter en risikovekt for næringseiendoms lån på om lag 23 prosent. De norske IRB-bankene ligger i mellom. Danske Bank og Nordea rapporterer ikke risikovekter fordelt på foretaksnæringer. Blant de norske IRB-bankene er det bare

⁴ IRB-metoden forutsetter at bankene diversifiserer bort all idiosynkratisk risiko. IRB-metoden inkluderer bare korrelasjon mellom hver eksponering og en faktor for systemrisiko.

⁵ Ifølge Basel I-gulvet kan ikke beregningsgrunnlaget være lavere enn 80 prosent av beregningsgrunnlaget beregnet med de gamle Basel I-reglene.

DNB og Sparebanken Vest som rapporterer næringsfordelte risikovekter.

Figur 4 Bankenes gjennomsnittlige risikovekt på utlån til næringsseiendom. Prosent. Utgangen av 2018



Kilder: Bankenes pilar 3-rapporter og Finansinspektionen

Den store variasjonen i risikovekter for næringsseiendoms lån kan ha flere forklaringer. En forklaring kan være at bankene har ulike porteføljesammensetning. Markedet for lån til foretak innen næringsseiendom er heterogent med stor variasjon i kredittrisiko, både mellom ulike eiendomssegment⁶ og lånekunder. Det er naturlig at lån til foretak med god gjeldsbetjeningsevne og høye panteverdier har betydelig lavere risikovekt enn lån til foretak med svak gjeldsbetjeningsevne og lave panteverdier. Noen banker har låntakere med lavere kredittrisiko og lavere risikovekter enn andre banker, fordi de har høyere risikoaversjon eller bedre risikostyring.

En annen forklaring på den store variasjonen i risikovektingen av næringsseiendoms lån kan være at bankene bruker ulike metoder og risikomodeller. Det kan føre til at bankene benytter forskjellige risikovekter for sammenliknbare utlån. Det har bidratt til at den europeiske banktilsynsmyndigheten (EBA) arbeider med å harmonisere tilsynsmyndighetenes praksis for godkjenning og oppfølging av IRB-modeller, se EBA (2017a) og EBA (2017b). I tillegg har myndigheter i flere europeiske land innført minstekrav til risikovekter. Den svenske tilsynsmyndigheten har foreløpig vurdert at den gjennomsnittlige risikovekten for næringsseiendoms lån bør økes til minst 30 prosent, se

⁶ For eksempel skiller leiekontrakter innen handel og hotell seg fra kontor ved at leien ofte er knyttet til leietakers omsetning. Svingninger i leietakers omsetning kan derfor påvirke eiers leieinntekter direkte. Kostnaden ved å bytte lokaler varierer også mellom segmentene. For hotell er det kostbart å bytte lokaler, og både leietaker og eier har trolig et mer langsiktig perspektiv enn aktører innen andre næringsseiendomssegmenter.

Finansinspektionen (2019). Her hjemme krever Finanstilsynet at bankenes IRB-modeller bygger på erfaringer fra bankkrisen og at bankene tar høyde for usikkerhet i datagrunnlaget. I tillegg har Finansdepartementet foreslått et midlertidig minstekrav for IRB-bankenes gjennomsnittlig risikovekt på norske næringseiendomslån på 35 prosent, se Finansdepartementet (2019).

Det foreslåtte gulvet for norske næringseiendomslån på 35 prosent ville ikke påvirket de norske IRB-bankenes kapitalbehov ved utgangen av 2018 (se figur 4). De svenske bankene lå imidlertid under det foreslåtte gulvet ved utgangen av 2018, mens standardmetodebankene ligger godt over.

Kapitaldekningsreglene skal bidra til god risikostyring i bankene. Det forutsetter at risikovektene så langt som mulig reflekterer den faktiske risikoen i bankenes virksomhet. Dersom de sikreste lånene får lave risikovekter og motsatt, får bankene insentiver til å begrense sine utlån til risikable låntakere eller øke utlånsmarginen på disse lånene. På den måten kan risikovekter som reflekterer faktisk risiko, bidra til å dempe sårbarheten i det finansielle systemet. Det taler for at slike minstekrav ikke bør settes for høyt.

3. Data

Beregningene i dette memoet benytter data fra flere ulike kilder. Bankenes egne rapporter gir informasjon om bankenes lønnsomhet, kapitalbeholdning, risikovekter og beregningsgrunnlag fordelt på ulike undergrupper. I tillegg publiserer Finanstilsynet og Finansinspektionen kapitalkrav under pilar 1 og pilar 2 på sine hjemmesider.

Bankstatistikken⁷ inneholder data tilbake til 1987 for bankenes samlede tap og utlån til næringsmarkedet i Norge. Næringsfordelte tapsandeler tilbake til 1986 beregnes med data fra Bankstatistikken, NOU 1992:30 og flere utgaver av Penger og Kreditt (PEK), se Andersen og Winje (2017) for en nærmere beskrivelse av hvordan tidsseriene er beregnet.

4. Bankenes kapital bak utlån

Bankenes behov for ren kjernekapital ved utlån til næringseiendom kan anslås ved å multiplisere bankenes samlede krav til ren kjernekapitaldekning med gjennomsnittlig risikovekt på næringseiendomslån og deretter legge på et påslag for operasjonell

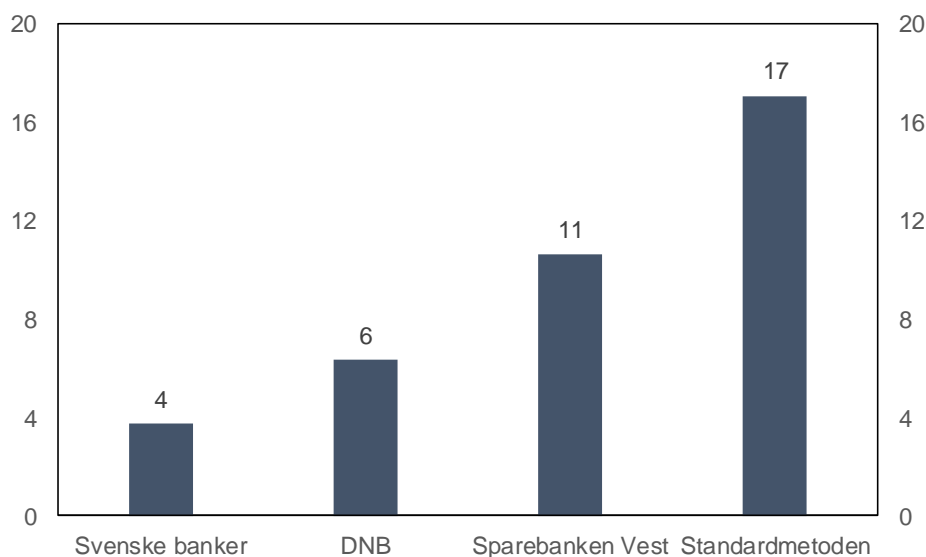
⁷ Se Offentlig regnskapsrapportering fra banker og finansieringsforetak (ORBOF): <https://www.ssb.no/innrappotering/naeringsliv/orbof>.

risiko.⁸ Om en bank har et samlet krav til ren kjernekapitaldekning på 15 prosent og et påslag for operasjonell risiko på 8 prosent, innebærer det foreslåtte gulvet på 35 prosent at nesten 6 prosent av finansieringen bak næringseiendomslån må være ren kjernekapital:

$$15 \text{ prosent} * 1,08 * 35 \text{ prosent} = 5,7 \text{ prosent}$$

Den beregnede kapitalandelen bak næringseiendomslån varierer fra 4 prosent for de svenske bankene til 17 prosent for de norske standardmetodebankene, se figur 5. Andelene til bankene er forskjellige, fordi bankene både har ulike risikovekter og krav til kapitaldekning.

Figur 5 Estimert andel ren kjernekapital som bankene setter av ved utlån til næringseiendom.¹ Prosent. Utgangen av 2018



1) Estimerte andeler inkluderer kapitalkrav under pilar 1 og 2, herunder krav for operasjonell risiko. Standardmetodebankenes formelle pilar 2-krav er beregnet som et likevektet gjennomsnitt for 79 norske standardmetodebanker (2,8 prosent). Det myke pilar 2-kravet er antatt å være 1 prosent for de norske bankene. Det er forutsatt at næringseiendomslån står for en like stor andel av pilar 2-kravene som for pilar 1-kravene. Beregningen inkluderer ikke effekter av Basel I-gulvet, fordi gulvet trolig blir fjernet fra de norske reglene mot slutten av 2019.

Kilder: Bankenes pilar 3-rapporter, Finansinspeksjonen og Finanstilsynet

I praksis finansierer trolig flere norske banker sine næringseiendomslån med en høyere andel ren kjernekapital enn hva beregningene over tilsier. Det skyldes blant annet at Finanstilsynet gir banker med stor næringseiendomseksposering pilar 2-krav for konsentrasjonsrisiko, se Finanstilsynet (2016). Dette påslaget er inkludert i det formelle pilar 2-

⁸ I beregningene i del 4 og 5 er kapitalkrav for operasjonell risiko antatt å være jevnt fordelt på bankenes eksponeringer. Påslaget for operasjonell risiko, det vil si samlet beregningsgrunnlag som andel av samlet beregningsgrunnlag eksklusive krav for operasjonell risiko, er satt med utgangspunkt i data for 2018. Ved utgangen av 2018 var dette påslaget på 9 prosent for DNB og 7 prosent for Sparebanken Vest. De tre største svenske bankene samlet hadde et påslag for operasjonell risiko på 9 prosent. For standardmetodebankene er påslaget satt tilsvarende gjennomsnittet for et utvalg av 20 standardmetodebanker (8 prosent).

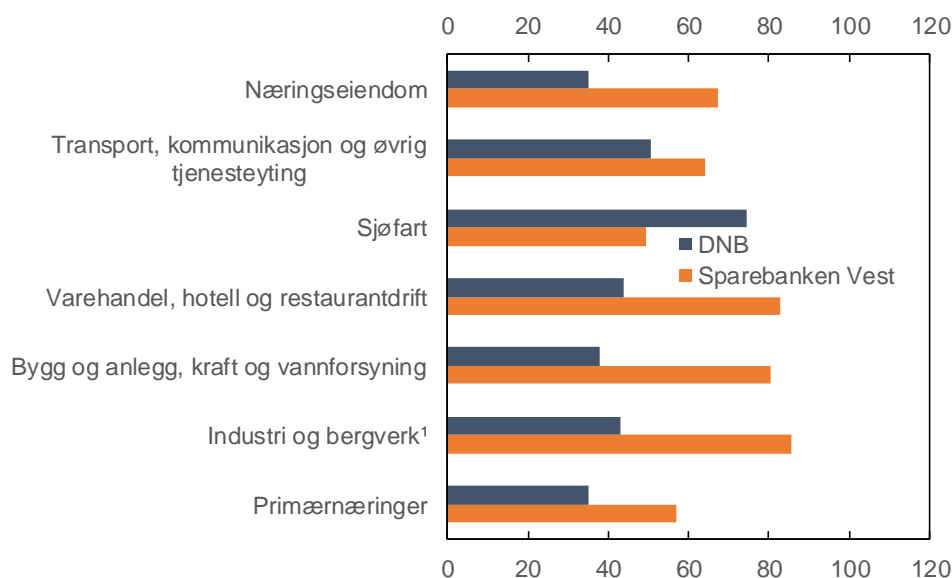
kravet. Banker med en særlig konsentrert portefølje kan få et tillegg på inntil 4 prosentenheter i pilar 2-kravet. Godt diversifiserte banker får ingen slike tillegg for konsentrasjonsrisiko. Pilar 2-krav for konsentrasjonsrisiko har begrenset betydning for de norske IRB-bankene som er med i beregningene i del 4 og 5. Andelen næringsseiendomslån i DNBs og Sparebanken Vests utlånsporteføljer er lavere enn gjennomsnittet for norske banker. For noen av standardmetodebankene kan utslagene være større. De mindre bankene har generelt størst andel utlån til næringsseiendom i næringsporteføljen, se Finanstilsynet (2019).

5. Bankenes inntjening og kapital sammenliknet med utlånstap i kriser

Kapitalkrav for næringsseiendomslån kan sammenliknes med andelen som har gått tapt på slike lån under tilbakeslag og kriser. Kapitalen bak utlån til en enkelt næring skal ikke nødvendigvis dekke alle tapene som kan oppstå på disse lånene i en dyp krise. Forventede tap skal dekkes gjennom den løpende inntjeningen. I tillegg legger IRB-metoden til grunn at faren for tap ikke øker på alle utlån samtidig og at høye tap innen et segment kan dekkes helt eller delvis av kapital bak utlån til andre segment. I vurderinger av hvor motstandsdyktige bankene er for tilbakeslag og kriser, kan det likevel være nyttig å vurdere hvor stor del av tapene på utlån til en næring som kan dekkes med inntjening og kapital for akkurat disse lånene.

Bankene rapporterer ikke næringsfordelt inntjening på sine utlån, men noen banker rapporterer samlet inntjening på sine foretakslån. Rapporterte tall for 2018 viser at DNB og Sparebanken Vest kunne hatt tapsandeler på sine foretaksporteføljer på nærmere 3 prosent uten å tape penger på utlån til denne sektoren. I disse bankene er gjennomsnittlige risikovekter for næringsseiendomslån lavere enn for utlån til flere av de andre næringene, se figur 6. Det kan indikere at DNB og Sparebanken Vest ikke vurderer kredittrisikoen på næringsseiendomslån som høyere enn for foretakslån samlet. Dersom det er tilfelle, er trolig ikke utlånsmarginen på næringsseiendomslån, som skal dekke forventede tap på slike lån, høyere enn utlånsmarginen for foretakslån samlet. Jeg legger derfor til grunn at bankene kan absorbere tapsandeler på inntil 3 prosent på sine næringsseiendomslån med inntjeningen på disse lånene.

Figur 6 Gjennomsnittlig risikovekt på utlån til utvalgte næringer. Prosent. Utgangen av 2018



1) Industri for DNB

Kilder: Bankenes pilar 3-rapporter

I Norge må vi tilbake til det økonomiske tilbakeslaget i 2002-03 for å finne tapsandeler over 1 prosent på næringseiendomslån. I 2002 ble næringseiendomslåneene skrevet ned med 1,5 prosent, og i 2003 ble de nedskrevet med ytterligere 0,6 prosent. Tapene som bankene ville fått med tilsvarende tapsandel i 2018, kan sammenliknes med antatt inntjening på næringseiendomslån og kapitalen som kreves med det foreslåtte minstekravet. Tapene beregnes ved å multiplisere næringens akkumulerte tapsandel i 2002-03 (2,1 prosent) med bankenes utlånsvolum til næringen ved utgangen av 2018.

Mine beregninger tyder på at kapitalen som kreves med det foreslåtte minstekravet, er stor nok til å dekke tapene som bankene hadde på næringseiendomslån under tilbakeslaget i 2002-03. Den antatte inntjeningen på næringseiendomslån (3 prosent) ville alene vært stor nok til å dekke slike tap. I tillegg kommer kapitalen som bankene har satt av. Ifølge beregningene i del 4 innebærer det foreslåtte gulvet at nesten 6 prosent av finansieringen bak næringseiendomslån må være ren kjernekapital.⁹ Det vil si at kapitalen som kreves med det foreslåtte risikovektgulvet alene kunne dekket nesten tre ganger så store tapsandeler som i 2002 og 2003.

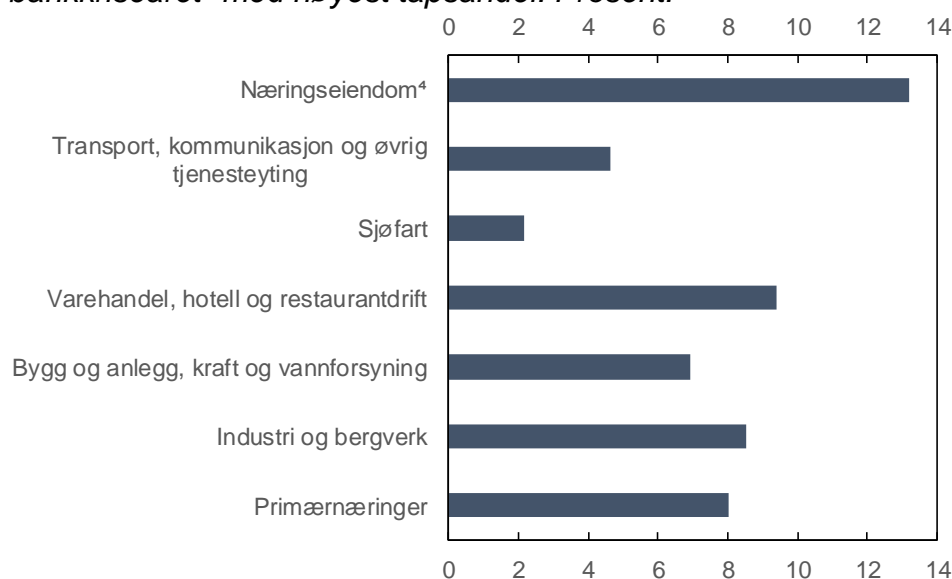
Vi må tilbake til bankkrisen i 1988-93 for å finne store tap på lån til næringseiendom (se figur 2). Da utgjorde de samlede tapene på næringseiendomslån nesten en tredel av periodens gjennomsnittlige

⁹ Med et samlet krav til ren kjernekapitaldekning på 15 prosent og et påslag for operasjonell risiko på 8 prosent.

utlån til næringen. Denne andelen omfatter trolig tap på nye næringseiendomslån som ble innvilget i perioden. Som en illustrasjon på kapitalbehovet i en krise, benytter jeg derfor tapsandelen på næringseiendomslån i 1991, som er det bankkriseåret med størst tap på næringseiendomslån. 1991-tapene beregnes ved å multiplisere næringens tapsandel i 1991 med bankenes utlånsvolum til næringen ved utgangen av 2018.

Beregningene tyder på at kapitalen som kreves med det foreslåtte minstekravet for næringseiendom, er mindre enn tapene på næringseiendomslån under bankkrisen. Det gjelder også dersom jeg antar at inntjeningen på næringseiendomslån dekker en del av tapene. I 1991 ble næringseiendomslånene skrevet ned med over 13 prosent, se figur 7. Det vil si at kapitalen fra det foreslåtte gulvet (6 prosent) utgjør under halvparten av 1991-tapene, mens den antatte inntjeningen på slike lån (3 prosent) utgjør under en fjerdedel. Tapene var også store i de fem andre årene bankkrisen omfatter. En sammenlikning med 1991-tapene vil derfor trolig undervurdere kapitalbehovet under bankkrisen.

Figur 7 Bankenes¹ tapsandel² på utlån til utvalgte næringer i bankkriseåret³ med høyest tapsandel. Prosent.



1) Alle banker i Norge fra og med 1996. Før 1996 er tapsandelene beregnet med data for alle forretningsbankene og de største sparebankene.

2) Bokførte tap eksklusive endringer i gruppevis nedskrivninger/uspesifiserte tapsavsetninger.

3) 1989 for primærnæringer, 1992 for sjøfart og 1991 for de resterende næringene i figuren.

4) Eiendomsdrift og forretningsmessig tjenesteyting.

Kilde: Norges Bank

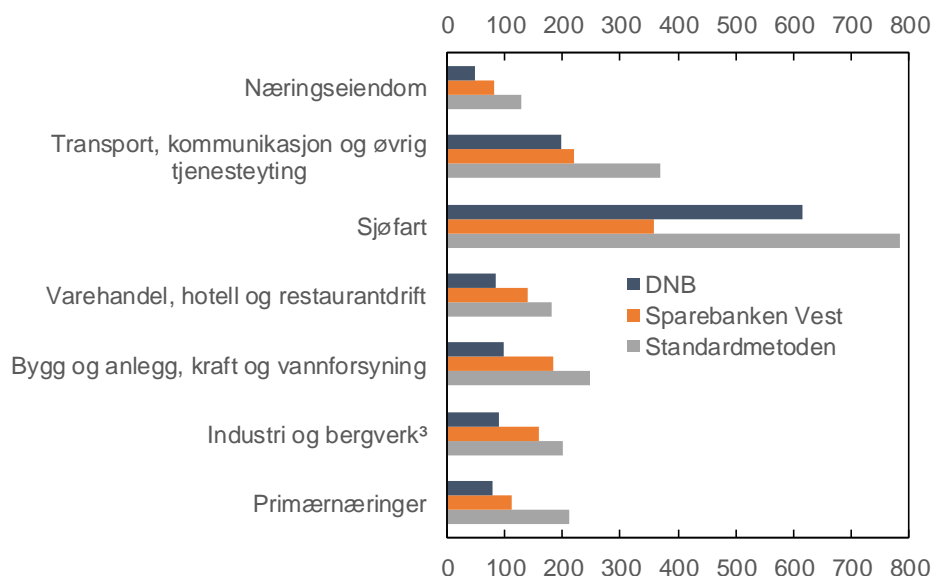
Selv om bankenes gjennomsnittlige risikovekter for næringseiendomslån er høyere enn det foreslåtte minstekravet, er 1991-tapene høyere enn kapitalen som de aller største bankene har satt av ved slike utlån. Det gjelder også dersom jeg antar at

inntjeningen på næringsseiendoms lån dekker en del av tapene. Beregningene i del 4 viser at de tre største svenske bankene samlet har finansiert sine næringsseiendoms lån med 4 prosent ren kjernekapital. Denne kapitalen er sammen med antatt inntjening på næringsseiendoms lån (7 prosent) mindre enn 1991-tapene. For DNB tilsvarer kapitalen bak næringsseiendoms lånene om lag halvparten av 1991-tapene, mens den antatte inntjeningen på slike lån (3 prosent) utgjør under en fjerdedel av 1991-tapene. Sparebanken Vests antatte inntjening og kapital for næringsseiendoms lån er samlet sett litt høyere enn 1991-tapene, mens standardmetodebankenes kapital kunne absorbert 1991-tapene alene.

Sammenliknet med næringsseiendoms lån utgjør kapitalen som de norske bankene har satt av ved utlån til andre næringer en større andel av bankkrisetapene. Som en illustrasjon på kapitalbehovet under bankkrisen, benytter jeg tapene i det verste bankkriseåret for hver næring, det vil si det året hver enkelt næring hadde høyest tap.¹⁰ Målt i forhold til disse tapene varierer kapitalen som bankene har satt av ved utlån til de ulike næringene betydelig, se figur 8. For eksempel kunne kapitalen bak de norske bankenes utlån til sjøfart dekket flere ganger høyere tapsandeler enn det bankene hadde på slike utlån i det verste bankkriseåret for sjøfart, det vil si 1992. Det kan ha sammenheng med at bankene har tapt mer på utlån til sjøfart etter 2008 enn de gjorde under bankkrisen. IRB-bankene benytter historiske data på mislighold og tapsgrader til å beregne risikovekter, og risikovektene blir normalt høyere dersom år med høye mislighold og tap blir inkludert i observasjonsperioden.

¹⁰ Året da næringen hadde høyest tapsandel under bankkrisen, det vil si 1989 for primærnæringer, 1992 for sjøfart og 1991 for de resterende næringene.

Figur 8 Kapitalen¹ bak bankenes utlån til utvalgte næringer som andel av tap² i bankkriseåret med høyest tapsandel. Prosent



1) Bankens samlede krav til ren kjernekapitaldekning * bankens gjennomsnittlige risikovekt på utlån til næringen * påslag for operasjonell risiko * bankens utlånsvolum til næringen ved utgangen av 2018.

2) Næringens tapsandel i bankkriseåret med høyest tapsandel * med bankens utlånsvolum til næringen ved utgangen av 2018.

3) Industri for DNB

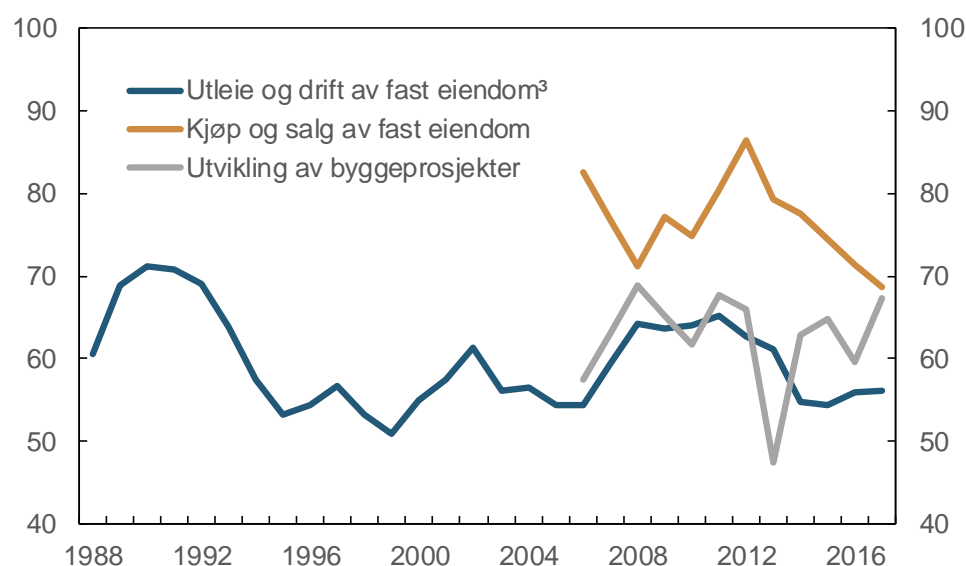
Kilder: Bankenes pilar 3-rapporter, Finansinspektionen, Finanstilsynet og Norges Bank

6. utfordringer ved beregningene

Det er flere utfordringer forbundet ved å sammenlikne bankenes antatte inntjening og kapitalkrav på næringseiendoms lån med tap på slike lån under den norske bankkrisen. Det har skjedd vesentlige strukturendringer i norsk økonomi siden bankkrisen. Blant annet er rentenivået betydelig lavere. Utleieforetakenes rentekostnader utgjorde i gjennomsnitt 15 prosent av rentebærende gjeld under bankkrisen, mens de nå utgjør 3,0 prosent, se Finanstilsynet (2019). De siste 20 årene har vært preget av stigende eiendomspriser, og kredittrisikoen på lån til næringseiendom har vært lav, se Hagen m. fl. (2019). De norske statsfinansene er dessuten blitt sterkere. Det kan ha økt handlingsrommet for å føre en ekspansiv finanspolitikk under økonomiske tilbakeslag. På den annen side har sårbarheten knyttet til høye priser på næringseiendom blitt større. Finanstilsynets analyser viser at næringseiendomsforetakenes gjeldsbetjeningsevne og soliditet vil svekkes kraftig i en dyp nedgangskonjunktur med sterkt fallende eiendomspriser og økt rentenivå (se Finanstilsynet, 2019).

Bankene har videreutviklet risikostyringen sin siden bankkrisen, og kundemassen til bankene kan ha endret seg mye.¹¹ I dag legger bankenes kredittpraksis større vekt på eiendomsforetakenes kontantstrøm enn før bankkrisen. Etter bankkrisen stilte dessuten bankene strengere krav til egenkapital og belåningsgrader overfor utleieforetakene (se Finanstilsynet, 2019). Bankene har de siste årene økt kravet til egenkapitalandel for utlån med pant i kontorbygg sentralt i Oslo, og prisen på slike eiendommer må typisk falle med mer enn 40 prosent før banken må ta tap. Belåningsgraden på foretak som driver utleie og drift av fast eiendom har avtatt sammenliknet med da bankkrisen brøt ut, se figur 9. Fra 1988 til 2017 falt denne belåningsgraden med 4,4 prosentenheter. Samlet sett kan dette tale for at økonomiske tilbakeslag tilsvarende bankkrisen ville gitt lavere tap på næringseiendomslån i dag enn under bankkrisen.

Figur 9 Belåningsgrad¹ på næringseiendom fordelt på delsegment². Prosent. 1988 – 2017



- 1) Netto lånegjeld som andel av bokført verdi av eiendom.
- 2) Utleieforetakene i utvalget står for om lag 83 prosent av netto lånegjeld i de tre underkategoriene samlet.
- 3) For årene 1988–1998 er utvalget basert på ikke-konsoliderte selskapsregnskap. Utvalget for denne perioden inkluderer også segmentet «Kjøp og salg av fast eiendom».

Kilde: Finanstilsynet

Beregningene i del 5 tar ikke hensyn til tilbakeføringer av tap som bankene gjorde etter bankkrisen. Tilbakeføringene bidro til at tapene ble svært lave i årene etter bankkrisen og svakt negative i 1996 (se figur 2). Etter bankkrisen hadde imidlertid flere av bankene allerede vært i en solvenskrise som tvang myndighetene til å oppkapitalisere dem. Et

¹¹ Eiendomsnæringene inkluderer også foretak hvor eiendommen er skilt ut fra driften. Det betyr for eksempel at eiendommen til et industriforetak kan være klassifisert som næringseiendom. Slike utskillelser av eiendom fra driften økte betydelig på 1990- og 2000-tallet (se Finanstilsynet, 2019).

rimelig forsiktighetskrav vil derfor være at beregningene gjenspeiler kapitalbehovet som kan oppstå under tilbakeslag og kriser, og ikke eventuelle tilbakeføringer av tap som kan komme etter at krisen er over. Samlet sett undervurderer trolig beregningene i del 5 kapitalbehovet under bankkrisen, fordi kapitalbehovet beregnes med tapene for bare ett av de seks bankkriseårene. Tapene var også store i de fem resterende årene av bankkrisen. I tillegg inkluderer ikke disse tapsandelene uspesifiserte tapsavsetninger. I perioden 1988–1993 sto uspesifiserte tapsavsetninger for 10 prosent av bankenes samlede utlånstap.

Dersom tapene holder seg lave på andre utlån enn næringseiendom og på finansielle instrumenter, har bankene en betydelig større kapasitet til å absorbere tap på næringseiendoms lån. Bankenes førstelinjeforsvar er å benytte det løpende overskuddet til å absorbere tap. Om tapene bare øker på næringseiendoms lån, vil bankenes kapasitet til å absorbere tap være stor. I 2018 hadde den norske banksektoren¹² et overskudd før skatt på 72 milliarder kroner. Dette overskuddet kunne dekket en årlig tapsandel på næringseiendoms lån på over 10 prosent.

Historisk har tapene på næringseiendoms lån vært høye i perioder med høye tap i andre næringer (se figur 2). I en slik situasjon vil kapasiteten til å absorbere tap på næringseiendoms lån med løpende overskudd være vesentlig mindre, fordi overskuddet også må benyttes til å dekke andre tap. I 2018 kunne for eksempel banksektorens overskudd før utlånstap og skatt dekket en årlig tapsandel for banksektorens samlede utlån på halvannen prosent.¹³ Det er imidlertid usikkert om bankene klarer å opprettholde lønnsomheten før ekstraordinære tap under tilbakeslag og kriser. Under bankkrisen og finanskrisen opprettholdt norske banker lønnsomheten før ekstraordinære tap, men i flere store irske banker ble lønnsomheten før utlånstap mer enn halvert under finanskrisen, se Norges Bank (2015).

Selv om det antas at bankene ikke kan absorbere tap på næringseiendoms lån med løpende overskudd fra andre eiendeler, kan de trolig absorbere tapene med reelt sett større kapitalbuffer enn hva beregningene i del 4 tilsier. Flere banker har satt av ekstra kapital for næringseiendoms lån for å oppfylle Finanstilsynets pilar 2-krav for konsentrasjonsrisiko. Beregningene i del 4 og 5 forutsetter at næringseiendoms lån står for en like stor andel av pilar 2-kravene som for pilar 1-kravene. Det innebærer for eksempel at 0,3 prosentenheter av Sparebanken Vests samlede pilar 2-krav på 1,7 prosentenheter antas å være knyttet til næringseiendoms lån. Om Sparebanken Vests pilar 2-krav for næringseiendoms lån er på 1 prosentenheter, og ikke 0,3 prosentenheter som antatt i beregningene i del 4 og 5, vil beregningene undervurdere bankens kapitalbuffer med om lag 35 prosent.

¹² Alle banker og kredittforetak i Norge.

¹³ Kapasiteten til å absorbere tap blir større om tapene bare øker på norske foretakslån. I 2018 kunne overskuddet til den norske banksektoren dekket en årlig tapsandel på norske foretakslån på over 5 prosent.

Videre har bankene satt av store kapitalbuffer for andre eksponeringer. I 2018 sto DNBs og Sparebanken Vests kapitalkrav for næringseiendom for henholdsvis 5 og 15 prosent av deres samlede kapitalkrav.

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 10 | 2019

HVOR MYE REN
KJERNEKAPITAL MÅ
BANKENE SETTE AV VED
UTLÅN TIL
NÆRINGSEIENDOM?

Dersom banksektorens lønnsomhet før utlånstap og skatt holder seg på samme nivå som i 2018, tåler derfor den norske banksektoren samlet sett høyere tapsandeler enn under bankkrisen, både på næringseiendomslån og på alle utlånene samlet. Med samme tapsandeler på bankenes samlede utlån som under bankkrisen, ville den norske banksektoren tapt 736 milliarder kroner på sine utlån over seks år¹⁴, tilsvarende bankkrisens varighet. Akkumulert over seks år tilsvarer banksektorens overskudd før utlånstap og skatt 466 milliarder kroner. I tillegg hadde den norske banksektoren en egenkapital på 563 milliarder kroner ved utgangen av 2018. Samlet sett kunne disse bufferne dekket 40 prosent høyere tapsandeler på banksektorens totale utlån enn under bankkrisen, forutsatt at banksektorens lønnsomhet før utlånstap og skatt holder seg på samme nivå som i 2018. Det samsvarer med resultatene fra stresstesten i *Finansiell stabilitet 2019*, som viser at kapitalbufferne i de største norske bankene samlet er tilstrekkelige til å bære tapene ved et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi, selv om dette vil innebære større tap på næringseiendomslån enn den kapitalen som er avsatt til disse lånene, se Norges Bank (2019).

7. Konklusjon

Finansdepartementet har foreslått et midlertidig minstekrav for hvor mye ren kjernekapital de største bankene (IRB-bankene) må sette av bak norske næringseiendomslån. Næringseiendom er den næringen som har påført bankene størst tap i kriser. Siden tap på næringseiendomslån er lave i normale tider, bør kapitalkrav for slike lån bygge på tapserfaringer fra kriser.

Formålet med dette memoet er å analysere hvor mye kapital bankene setter av når de yter lån til næringseiendom og hvor store tap bankene tåler på slike lån. Jeg sammenlikner andelen som gikk tapt på næringseiendomslån under tilbakeslaget i 2002-03 og den norske bankkrisen i 1988-93 med antatt inntjening og kapitalkrav for slike lån. Som en illustrasjon på kapitalbehovet i en krise, benytter jeg tapene i det verste bankkriseåret for hver næring, det vil si det året hver enkelt næring hadde høyest tap. Utlånstapene beregnes ved å multiplisere daværende tapsandeler med bankenes utlånsvolum i 2018.

Mine beregninger tyder på at kapitalen som kreves med det foreslåtte minstekravet for næringseiendomslån er stor nok til å dekke tapene

¹⁴ Akkumulert tapsandel på bankenes samlede utlån i perioden 1988-93 multiplisert med banksektorens utlånsvolum i 2018.

som bankene hadde på slike lån under tilbakeslaget i 2002-03. Tapene på næringseiendoms lån var betydelig høyere under bankkrisen. Tapene i det verste bankkriseåret er større enn kapitalen som kreves med det foreslåtte minstekravet, selv om jeg antar at inntjeningen på næringseiendoms lån dekker en del av tapene.

Ved utgangen av 2018 hadde de norske bankene satt av mer kapital bak sine næringseiendoms lån enn hva som kreves med det foreslåtte minstekravet. Kapitalen som de aller største bankene har satt av ved slike utlån, er likevel mindre enn tapene i det verste bankkriseåret. Det gjelder også dersom jeg antar at inntjeningen på næringseiendoms lån dekker en del av tapene. Sammenliknet med næringseiendoms lån utgjør dessuten kapitalen som de norske bankene har satt av ved utlån til andre næringer en større andel av tapene i det verste bankkriseåret. På den annen side skal ikke nødvendigvis kapitalen som IRB-bankene har satt av ved utlån til en næring dekke alle tapene som kan oppstå på disse lånene i en dyp krise. IRB-metoden legger til grunn at høye tap innen et segment kan dekkes helt eller delvis av kapital bak utlån til andre segment. I tillegg bør ikke minstekrav til risikovekter settes så høyt at det svekker bankenes insentiver til å yte lån med lav risiko. Det vil særlig ha betydning for utlånsegment med stor variasjon i kredittrisiko, slik som markedet for lån til næringseiendomsforetak. Samlet sett kan dette indikere at det foreslåtte minstekravet for næringseiendoms lån er på et rimelig nivå.

Det er flere utfordringer forbundet ved å sammenlikne bankenes inntjening og kapitalkrav med tap under den norske bankkrisen. Det har skjedd vesentlige strukturendringer i norsk økonomi siden bankkrisen. Blant annet er rentenivået betydelig lavere, og bankene har videreutviklet risikostyringen. Samlet sett kan det tale for at tilsvarende tilbakeslag ville gitt lavere tap på næringseiendoms lånene i dag enn under bankkrisen. På den annen side har sårbarheten knyttet til høye priser på næringseiendom økt.

Bankenes kapasitet til å absorbere store tap på næringseiendoms lån blir betydelig større dersom de opprettholder lønnsomheten på resten av virksomheten sin. Det innebærer blant annet at tapene holder seg lave på andre utlån. I en slik situasjon kan bankene dekke tap på næringseiendoms lån med både overskudd fra andre utlån og kapitalbufferne bak disse utlånene. Historisk har imidlertid tapene på næringseiendoms lån vært høye i perioder med høye tap i andre næringer. Samtidig viser tall for 2018 at den norske banksektoren kunne tålt det samme tapsforløpet over seks år som under bankkrisen på alle sine utlån samlet. Det samsvarer med resultatene fra stresstesten i *Finansiell stabilitet 2019*, som viser at kapitalbufferne i de største norske bankene samlet er tilstrekkelige til å bære tapene ved et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi.

Referanser

Andersen, H. og H. Winje (2017): «Hva sier 30 år med tapserfaringer i norsk banksektor om gjennomsnittlig risikovekt på foretakslån?», *Staff Memo 2/2017*, Norges Bank.

DNB (2019a): «DNB Group 2018 – Risk and capital management». DNB. Mars 2019.

DNB (2019b): «DNB Group Annual report 2018». DNB. Mars 2019.

DNB (2019c): «DNB Group Third quarter report 2019». DNB. Oktober 2019.

EBA (2017a): «Guidelines on PD estimation, LGD estimation and the treatment of defaulted exposures». November 2017.

EBA (2017b): «EBA Report on IRB modelling practices Impact assessment for the GLs on PD, LGD and the treatment of defaulted exposures based on the IRB survey results». November 2017.

Finansinspektionen (2019): «Stability in the Financial System», Finansinspektionen, Mai 2019.

Finansdepartementet (2019): «Tilpasninger i kapitalkravene for banker», *Høringsnotat*, Finansdepartementet, Juni 2019.

Finanstilsynet (2016): «Finanstilsynets rundskriv 12/2016 - Vedlegg 2, oppdatert 9. oktober 2019: Finanstilsynets vurdering av kapitalbehov i pilar 2 knyttet til kredittrisiko». Finanstilsynet, juni 2016.

Finanstilsynet (2019): «Finansielt utsyn – juni 2019». Finanstilsynet, Juni 2019.

Hagen, M., I. N. Hjelseth, H. Solheim og B. H. Vatne (2018): «Bankenes utlån til næringseiendom – en kilde til systemrisiko?» *Staff memo 11/2018*. Norges Bank.

Norges Bank (2015): «Finansiell stabilitet 2015», Norges Bank, November 2019.

Norges Bank (2019): «Finansiell stabilitet 2019», Norges Bank, November 2019.

NOU (1992): «Bankkrisen», NOU 1992:30.

Sparebanken Vest (2019a): «Årsrapport 2018», Sparebanken Vest, Februar 2019.

Sparebanken Vest (2019b): «Risiko- og kapitalstyring 2018. Pilar 3», Sparebanken Vest, April 2019.

Sparebanken Vest (2019c): «Kvartalsrapport Q2 2019», Sparebanken Vest, August 2019.

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 10 | 2019

HVOR MYE REN
KJERNEKAPITAL MÅ
BANKENE SETTE AV VED
UTLÅN TIL
NÆRINGSEIENDOM?